

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Выпускная квалификационная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 508

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Выпускная квалификационная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 508

Исполнитель:

студент группы ЗПВД-411С

\_\_\_\_\_

(подпись)

А.Р. Асанова

Руководитель:

канд. фил. наук, доцент

\_\_\_\_\_

(подпись)

О.В. Шмурыгина

Нормоконтролер:

ст. Преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2017

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
1.1. Индивидуальное жилищное строительство: понятие, общая характеристика.....	6
1.2. Особенности гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства.....	13
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	20
2.1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность.....	20
2.2. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства по договору аренды.....	30
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР.....	34
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ВКР.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	66

## ВВЕДЕНИЕ

С древних времен земля являлась крайне важным ресурсом. С тех самых пор, как люди начали осознавать стратегическую значимость и важность мест, выбираемых для жизни, земельный вопрос стал остро стоять в умах людей. На сегодняшний день данный вопрос не теряет своей актуальности, миллионы людей по всему миру озабочены вопросами проживания. Земельный вопрос требует постоянного регулирования и четко прописанных правовых норм, в следствии чего государство проводит активную работу в проведении земельной реформы.

Потребность в жилище считается одной из ведущих потребностей человека на протяжении многих веков существования человеческой цивилизации. Во многих странах данная потребность обычно удовлетворяется людьми при помощи постройки жилых домов собственными силами или за счет личных средств, в целях дальнейшего проживания в них со своей семьёй. Приблизительно четверть населения России сейчас владеет земельными участками под индивидуальное жилищное строительство. С каждым годом все большее количество людей присматриваются к земельным участкам и хотят сделать выгодное для себя приобретение. Связано это с высокой стоимостью городского жилья, содержанием данного жилья и с желанием проживать в экологически чистом пригородном жилом доме.

В настоящее время примерно 92% земель на территории России находятся в государственной или муниципальной собственности и только около 1% и 7% земель - в собственности соответственно юридических и физических лиц.<sup>1</sup> Приведенные данные говорят о том, что вопросы правового регулирования предоставления публичных земельных участков в обозримом будущем, несомненно, продолжают оставаться актуальными.

---

<sup>1</sup> Справочник "Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 года", Москва, 2013, с. 235 // URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniyai-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyydoklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 01.10.2015 г.).

Основной целью выпускной квалифицированной работы является исследование современного состояния правового регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков, выделяемых для индивидуального строительства жилого дома, выявление существующих актуальных теоретических и практических проблем в данной сфере.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие основные задачи:

- раскрыть понятие индивидуального жилищного строительства и дать ему характеристику;
- определить особенности гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства;
- выявить особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность;
- выявить особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в аренду.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся между физическими и юридическими лицами и публично-правовыми образованиями по поводу предоставления земельных участков гражданам для осуществления в отношении данного вида объектов правомочий для строительства индивидуального жилого дома.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие общественные отношения, возникающие по поводу предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность и по договору аренды.

Нормативная основа представлена Конституцией Российской Федерации<sup>1</sup>, Земельным Кодексом Российской Федерации<sup>2</sup>, Градостроительным Кодекс Российской Федерации<sup>3</sup>, Жилищным кодексом

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>3</sup> Российская газета. 2004. 30 дек.

Российской Федерации<sup>1</sup>, и действующим законодательством Российской Федерации.

Теоретическую основу представляют научные работы таких авторов, как А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова, Р.Р. Ганеев, Д.С. Железнов, А.Е. Ионов, Т.С. Пхалагов, Н.А. Колоскова, С. Крымов, А.А. Пикалова, М.Ю. Тихомиров

Методологическая основа исследования предусматривает анализ становления и развития правового регулирования отношений на земельные участки для строительства индивидуального жилого дома, общефилософские методы (индукция, системный подход) и частно-научные (сбор и анализ информации).

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, две главы, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение и список использованных источников.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2005. 12 янв.

# 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## 1.1. Индивидуальное жилищное строительство: понятие, общая характеристика

В соответствии со ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище и органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. А малоимущим гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.<sup>1</sup>

В конце июня 2014 года был подписан закон «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (№171 - ФЗ от 23.06.2014 г.), который вступил в силу с 1 марта 2015 года.

Следует отметить, законодатель ввел понятие «земельный участок» в Земельный кодекс РФ. Согласно п. 3 ст. 6 Земельному кодексу РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи<sup>2</sup>.

Новый закон регулирует вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, обеспечивает прозрачность действия и равный доступ к земельным ресурсам, сокращает избыточные административные процедуры. Далее рассмотрим подробнее предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> Российская газета. 2001. 30 окт.

Современное российское законодательство не раскрывает понятия «индивидуальное жилищное строительство». Родовым по отношению к понятию ИЖС является более общее понятие - строительство. Данное понятие активно применяется законодателем в Гражданском кодексе РФ (например при отнесении объектов незавершенного строительства к недвижимым вещам, отчуждении объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при регулировании вопросов застройки земельного участка и сервитута, изъятия земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением и другое). Примечательно, что большинство правоотношений в сфере строительной деятельности и в том числе, индивидуального жилищного строительства, регулируются одновременно как с помощью гражданско - правовых, так и с помощью публично-правовых норм. По мнению Р.Р. Ганеева, можно говорить о межотраслевом правовом регулировании строительных правоотношений как методе правового регулирования.<sup>1</sup> Т.С. Пхалагов отмечает, правовое регулирование данных общественных отношений осуществляется не только нормами гражданского права, но и нормами иных отраслей законодательства, главным образом, земельного и градостроительного.<sup>2</sup>

Авторы указывают ряд иных отраслей права в рамках правовой регламентации отдельных разновидностей строительной деятельности. Данное говорит о том, что правовой режим индивидуального жилищного строительства носит межотраслевой характер.

Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает

---

<sup>1</sup> Ганеев Р.Р. О сущности градостроительного права и его связях с гражданским правом // Евразийский юридический журнал. 2010. № 2 (21). С. 14.

<sup>2</sup> Пхалагов Т.С. Гражданско-правовой режим объектов капитального строительства: диссертация ... канд. юр. наук: 12.00.03. Волгоград, 2012. С. 91.



установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).<sup>1</sup>

Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилым домом на основании жилищного кодекса признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.<sup>2</sup>

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в соответствии со ст. 15 ЖК РФ устанавливаются Правительством РФ. Помещение признается жилым, в случае если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям.

Одним из видов разрешенного пользования земли, является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), которое предполагает на участках ИЖС, возможно строительство коттеджного дома, хозяйственных построек (гараж, баня, сарай, теплицы и т.д.) и разведение возле дома сада и огорода, ведения личного подсобного хозяйства. Основной целью ИЖС является приобретение жилья для личных и семейных нужд.

Так одним из наиболее весомых объектов в составе жилых помещений для ИЖС считается жилой дом. Жилой дом, как объект – это

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>2</sup> Там же.

предназначенная для удовлетворения потребностей людей в жилище и применимая для постоянного проживания постройка капитального типа, принятая в установленном порядке в использование и зарегистрированная в органах государственного управления.

Индивидуальный жилой дом как объект ИЖС может пониматься в широком и узком смыслах. Н.А. Колоскова отмечает, что в широком смысле объектом индивидуального жилищного строительства являются дома, предназначенные для индивидуального пользования гражданина (нескольких граждан, семьи), и объекты малоэтажного строительства.<sup>1</sup>

Однако, п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ содержит более узкое определение. Часть 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ под объектами индивидуального жилищного строительства понимает отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Достаточно точное определение индивидуальных жилых домов, содержится в Постановлении Правительства Белгородской области от 09.12.2008 № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области», под которыми понимаются отдельно стоящие индивидуально-определенные жилые дома, с количеством этажей не более чем три, состоящие из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком доме, предназначенном для проживания одной семьи.<sup>2</sup>

Данные понятия определяют сущность ИЖС как процесса создания индивидуального жилого дома, и позволяет охарактеризовать правовой

---

<sup>1</sup> Колоскова Н.А. Понятие индивидуального жилищного строительства // Адвокатская практика. 2009. № 5. С. 12.

<sup>2</sup> Постановление Правительства Белгородской области от 09 декабря 2008 № 293-пп (ред. от 03.09.2012) Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области // Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. - 2009. - № 1-2.

режим такой деятельности и выделить ее признаки. Буквальное толкование приведенных норм дает сделать вывод о том, что на законодательном уровне закреплены всего два признака строительства индивидуального жилого дома: этажность — не более трех этажей и цель использования — проживание одной семьи.

Как следует из приведенных определений, ограничения в отношении объектов ИЖС: индивидуальные жилые дома должны состоять не более чем из трех этажей. Ограничение в количестве этажей как признак объекта ИЖС может быть выведен также из п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, где установлено, что экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства: отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).<sup>1</sup>

Указанное положение законодательства устанавливает ограничение этажности в качестве одного из основных признаков объекта ИЖС. Однако в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 20 марта 2013 г. № ОГ-Д23-1426, под количеством этажей индивидуального жилого дома следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.<sup>2</sup> Другой подход закреплен в письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 12 октября 2007 г. № СП/0617 «Об объекте индивидуального жилищного строительства», в котором подчеркивается, что в действующем законодательстве Российской Федерации не устанавливается ограничений по количеству этажей для объектов индивидуального жилищного строительства. В нем разъясняется также, что ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ относится лишь к осуществлению подготовки проектной документации и не определяет объекты

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2004. 30 дек.

<sup>2</sup> Крымов С. Где пределы ИЖС? // ЭЖ-Юрист. 2014. № 29. С. 11.

индивидуального жилищного строительства как отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

Данные противоречия в подзаконных актах усложняют правоприменительную практику и носят негативный характер для всей системы законодательства.

Второй признак индивидуального жилого дома считается его предназначение исключительно для проживания одной семьи. Следует отметить, что вопрос о количестве семей, для проживания которых осуществляется строительство объекта ИЖС, также остаётся дискуссионным в юридической литературе. Существует точка зрения, согласно которой в жилом доме на две семьи присутствие общей стены при наличии всех других условий не означает, что данное строение не может рассматриваться как индивидуальное.<sup>1</sup> Действительно нередко две или несколько семей проживают в одном совместном доме. Однако в этом случае такой дом согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ будет представлять собой жилой дом блокированной застройки, что довольно существенно осложняет его возведение. Так остается открытым большое количество вопросов, которые законодательно не урегулированы и не учтены. Например, что подразумевается под одной семьей в смысле, придаваемом Градостроительным кодексом РФ? Данная норма совершенно не учитывает то, что согласно жилищному законодательству собственник дома может разрешить проживание в своем доме другим лицам, не являющимся членами его семьи.

Таким образом, главное правовое отличие индивидуального жилого дома от многоквартирного дома заключается в отсутствии правовых отношений между семьями в отношении общего имущества.

---

<sup>1</sup> Ионов А.Е. Признаки индивидуального жилищного строительства // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2011. № 12. С. 76.

Из всего этого следует, ИЖС характеризуется, как земельный участок, на котором возведен дом отдельно стоящий, дом отличается от блокированных домов и многоуровневых квартир в многоквартирных домах. Индивидуальный жилой дом на земельном участке различается тем, что все несущие конструкции его личные и предусмотрены исключительно для данного дома, дом стоит на собственном, предназначенном именно для него фундаменте, имеет свои стены, которые не являются стенами другого дома. Индивидуальный дом предназначается для проживания, как правило, одной семьи или нескольких родственных семей, который отличается от других домов характерными, свойственными только ему, признаками.<sup>1</sup> Так главное отличие индивидуального жилого дома на земельном участке от иных построек заключается в том, что в нем постоянно или временно проживают люди. При всем этом в доме протекают в совокупности все процессы жизнедеятельности.

Следует отметить, что законодательству необходимо разработать нормативно-правовое обеспечение рынка индивидуального жилищного строительства, так как отсутствие единой терминологии, классификации параметров качества ИЖС. Не определен объект регулирования, отсутствие нормативного документа регламентирующего требования к готовому объекту, отсутствие сертификации, лицензирования.

## 1.2 Особенности гражданско-правового регулирования отношений в сфере индивидуального жилищного строительства

Специфика гражданско-правового регулирования ИЖС также выражается в том, что само понятие «индивидуальное жилищное строительство» резко ограничивает круг субъектов рассматриваемых

---

<sup>1</sup> Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. — СПб.: «Гуманистика», 2005. С. 563.

правоотношений.<sup>1</sup> Так как земельный участок предоставляется лицу, осуществляющему строительство, то застройщик и заказчик совпадают. Лицо, осуществляющее жилищное строительство является собственником или арендатором земельного участка. Именно поэтому индивидуальное жилищное строительство представляет собой форму обеспечения граждан жильем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет. Также индивидуальное жилищное строительство — это форма обеспечения граждан жильем путем строительства домов при непосредственном участии граждан или за их счет. Как правило, земельные участки для этих целей предоставляются в городах и поселках. Во многих случаях размер участка, предоставленного для целей ИЖС, позволяет не только поместить дом, но и использовать землю для производства сельскохозяйственной продукции.<sup>2</sup>

Собственник земельного участка может возвести дом своими силами или воспользоваться услугами различных компаний осуществляющие постройку дома по договору подряда. Постройка дома (дачи, коттеджа, постройки хозяйственно-бытового назначения, иного объекта недвижимости) предполагает возникновение взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком. Инструментом, с помощью которого эти отношения могут регулироваться (решение конфликтных ситуаций, определение цены, объема и порядка оплаты), является договор подряда.

В данный договор в обязательном порядке должны быть включены моменты, которые существенно позволят упростить общение сторон и достигнуть прогнозируемого результата. Чтобы понять, что стоит включать в договор, следует рассмотреть отношения между заказчиком и подрядчиком, как определяются интересы каждого из них.

---

<sup>1</sup> Колоскова Н.А. Понятие индивидуального жилищного строительства // Адвокатская практика. 2009. № 5. С. 12.

<sup>2</sup> Пикалова А.А. Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика // Жилищное право. 2013. № 3. С. 99.

Правоотношения, вытекающие из договора строительного подряда, получили своё регулирование в гл. 37 Гражданского кодекса РФ (ст. 740 — 757 ГК РФ)

В соответствии п.1, п.2, ст. 740 Гражданского кодекса РФ. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.<sup>1</sup>

В соответствии с ст. 747 ГК РФ заказчик обязан передать подрядчику земельный участок для осуществления строительных работ в соответствии с условиями договора. Также согласно ст. 753 ГК РФ подрядчик должен уведомить заказчика об окончании строительных работ, предусмотренных договором.<sup>2</sup>

Таким образом, интересы сторон совпадают, и заказчик и подрядчик заинтересованы в скорейшем возведении дома, что позволило бы заказчику улучшить жилищные условия, а подрядчику — получить денежные средства в качестве платы за проведение работ.

Также необходимо учитывать при строительстве дома другие нормативно — правовые акты такие, как Градостроительный кодекс РФ, Строительные нормы и правила (СНиП 31.02.2001 «Дома жилые многоквартирные») и т. д. Данные законодательные акты следует соблюдать, так как они предусматривают определенные требования и правила при строительстве дома.

Так мы выяснили, что постройка индивидуального дома предполагает соблюдение основных требований, которые строго регламентируются различными нормативно-правовыми актами РФ. Основные нормативы, применяемые к малоэтажной застройке участкам, содержатся в СП

---

<sup>1</sup> Российская газета. 1996. 10 фев.

<sup>2</sup> Там же.

55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные»<sup>1</sup>, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»<sup>2</sup>, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»<sup>3</sup>, Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 № 123-ФЗ<sup>4</sup>.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ говорится, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется его собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.<sup>5</sup>

Основные требования в соответствии с нормами и правилами. Жилой дом располагается на участке с отступом от красной линии магистральной улицы не менее пяти метров, жилых улиц не менее трех метров. В градостроительстве красная линия является условной границей, которая отделяет проезжую часть улицы, проезда, магистрали, площади от территории застройки.

Необходимо помнить, что планирование всех строений проходит в соответствии с нормами пожарной безопасности – именно это и лежит в основе строительных норм. С целью пожарной безопасности расстояние между жилыми домами соседних участков должно быть от шести до пятнадцати метров и зависит от степени огнестойкости здания. Рекомендуются жилой дом размещать со смещением к одной из боковых границ участка.

---

<sup>1</sup> СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31.02.2001 // URL: [http://www.nostroy.ru/nostroy\\_archive/nostroy/445870946-SP%2055.13330](http://www.nostroy.ru/nostroy_archive/nostroy/445870946-SP%2055.13330).

<sup>2</sup> СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97 // URL: <http://dokipedia.ru/document/5215909>.

<sup>3</sup> СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 // URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712>.

<sup>4</sup> Российская газета. 2008. 01 авг.

<sup>5</sup> Российская газета. 1996. 10 фев.



Также в соответствии с основными нормами и правилами необходимо учитывать и минимальные требования к устройству жилого дома. Так согласно СП 55.13330.2011 Общая жилая комната должна иметь:

- площадь не менее 12 квадратных метров
- спальная комната - не менее 8 квадратных метров
- кухня от 6 квадратных метров

-ванная комната не менее 1,8 метра. Самый маленький туалет должен иметь площадь 0,96 квадратных метров, этот минимум образован из санитарно-гигиенических норм и конструктивных стандартов мебели, различных приборов и устройств.

Следует отметить, что в мансардных этажах, помещения могут быть меньше, разрешается иметь спальню с минимальной площадью 7 квадратных метров. Все проходы и подъёмы в жилом доме тоже имеют минимальные нормы по ширине. Так лестница на верхний этаж должна быть шириной от 0,9 метров. Коридоры не менее 0,9 метров, а передняя — не менее 1,8 метров.

Для того чтобы построить индивидуальный жилой дом на земельном участке, который будет отвечать всем нормам, необходимо основываться на требованиях законодательных актов, регламентирующие все нормы и правила строительства жилого дома. Однако просто ознакомиться с содержанием данных нормативно-правовых актов не достаточно, необходимо обязательно применить данные нормы к относительно любому строящемуся жилому дому. Все эти нормы учитываются при разработке градостроительного плана земельного участка, в котором содержатся минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство. Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке следует осуществлять в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов.

За нарушение обязательных требований в области строительства, предусмотрена административная ответственность в виде штрафов.

Так, статьей 9.4 Кодекса об административных правонарушениях РФ предусмотрено наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 2000 руб. А статьей 9.5 влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 5000 руб.<sup>1</sup>

Анализ правового режима ИЖС позволяет выделить следующие преимущества в правовом регулировании такого строительства: такие земли можно подвести под участие в самых различных государственных программах поддержки малоэтажного строительства; данная категория участка уже предназначена для строительства на нем жилья<sup>2</sup>.

К достоинствам ИЖС относится то, что гражданин, собственник земельного участка и жилого дома на нем. Он имеет право эксплуатировать жилой дом, использовать участок по своему усмотрению, осуществлять расширение, реконструкцию такого дома.

Таким образом, гражданско-правовой режим ИЖС позволяет отметить некоторые пробелы и недостатки законодательной базы, предназначенной регулировать правоотношения в связи со строительством индивидуального жилья. Правоотношения в сфере строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости являются более сложными, чем отношения в сфере индивидуального жилищного строительства. Дом, предназначенный для проживания двух или более семей, может рассматриваться как многоквартирный, в связи с чем применению подлежит Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». И только если дом предназначен для нужд одной лишь семьи, то речь идет о

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2001. 31 дек.

<sup>2</sup> Пикалова А.А. Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика // Жилищное право. 2013. № 3. С. 99.

необходимости применения норм о договоре строительного подряда.<sup>1</sup> Данные объекты незначительно отличаются между собой, однако, правовое регулирование их строительства различное.

Изучив приведенные выше понятия, признаки и специфические черты индивидуального жилищного строительства и индивидуального жилого дома. Индивидуальный жилой дом - это жилой дом с количеством этажей не более чем три, создаваемый на средства одного собственника или лиц, связанных родственными отношениями, находящийся в частной собственности, предназначенный для проживания, как правило, одной семьи и относящийся к индивидуальному жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.<sup>2</sup>

Таким образом, правовой режим строительства индивидуальных жилых домов не является строго отраслевым, а носит комплексный характер. Данный межотраслевой режим регламентируется нормами гражданского, земельного и градостроительного законодательства. Нормы гражданского законодательства выполняют функции нормативного регулирования прав и обязанностей участников данной строительной деятельности (собственников или арендаторов земельного участка в процессе возведения на нем индивидуального жилого дома).

Следует отметить, что изучив все вышеназванные нормативно-правовые документы, это позволит избежать многих ошибок при строительстве индивидуального жилого дома, так как, соблюдая нормы строительства, не возникнет никаких либо проблем в дальнейшем при эксплуатации дома и например, при продаже земельного участка. Для строительства жилого дома выделяются земельные участки, и возводятся хозяйственные строения. Для получения в собственность земельного участка

---

<sup>1</sup> Колоскова Н.А. Некоторые особенности гражданско-правового регулирования отношений, возникающих в сфере индивидуального жилищного строительства и строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 1. С. 32.

<sup>2</sup> Тихомиров М.Ю. Предоставление земельных участков для строительства: новые правила. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. С. 54.

необходимо определить ряд особенностей предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства.

## 2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 2.1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность

Как известно с 1 марта 2015 г. в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Главные моменты нового порядка отражены в Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Эти нововведения являются частью проводимой сейчас масштабной земельной реформы. В целом они призваны сделать более понятным и прозрачным процесс приобретения участков как в аренду, так и в собственность.

Закон № 171-ФЗ усовершенствовал процедуру предоставления земельных участков и градостроительного регулирования. Раньше порядок предоставления земельных участков не был должным образом урегулирован в законодательстве. В распоряжение физического или юридического лица мог попасть только земельный участок, который обладал всеми необходимыми характеристиками: границами, кадастровым номером. Такое было возможно только при наличии у земельного участка правообладателя. Также на практике вызывала большие сложности передача несформированных земельных участков, особенно из государственной собственности. Сейчас эти и многие другие моменты в процедуре предоставления земли изменились.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2014. 27 июня.

Нововведения установили новый основной принцип, при котором сначала происходит планирование использования территории, а затем предоставление земельного участка в соответствии с определенной ему функцией, а не наоборот, как было до внесения изменений.

Земельный Кодекс РФ в ст. 39.18 устанавливает особый порядок предоставления публичных земельных участков гражданам для целей индивидуального жилищного строительства<sup>1</sup>.

Согласно ст. 39.6 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на торгах и без проведения торгов<sup>2</sup>.

Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки:

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

Из статьи следует, что юридические лица в число субъектов, которые могут получить земельные участки для указанных целей, не входят. Это объясняется тем, что цель использования земельных участков так или иначе связана с обеспечением потребностей именно физических лиц (в жилье, ведении хозяйства и т.д.).

В действующей редакции Земельного кодекса РФ законодатель предусматривает единый подход к предоставлению публичных земельных участков. Так земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на торгах. До изменений в земельном кодексе существовало понятие – конкурс, на данный момент его упразднили и теперь проводятся только торги. Торги от конкурса отличаются тем, что на торгах главным критерием является только цена, а на конкурсах было множество критериев, начиная от цены, заканчивая проектом

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2001. 30 окт.

<sup>2</sup> Там же.

благоустройства земли, и конечно, по конкурсу получить участок человеку со стороны было довольно непросто, шансы были, но не так велики. Также законом установлено предоставление участков без проведения торгов и осуществляется это для целей строительства важных инфраструктурных объектов, отдельным категориям граждан для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Земельный кодекс в редакции Закона № 171-ФЗ устанавливает различные способы перехода прав на государственный или муниципальный земельный участок:

- в собственность за плату регулируется ст.39.3 ЗК РФ

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только на торгах. Без проведения торгов в специальном порядке осуществляется продажа земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного, фермерского хозяйства, для собственников зданий, сооружений либо помещений в них;

- в собственность бесплатно регулируется ст.39.5 ЗК РФ

Предоставление государственного или муниципального земельного участка гражданину в собственность бесплатно осуществляется на основании решения уполномоченного органа отдельным категориям граждан. Это граждане, имеющие трех и более детей, а также отдельные категории граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации (Герои Социалистического Труда, Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации и т.д.).

Рассмотрим более подробно, каков порядок получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность за плату.

Статьей 39.3 ЗК РФ установлены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. Речь идет только о случаях возмездной

передачи в собственность земельных участков на основании договоров купли-продажи. Так, по общему правилу продажа земельных участков осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Порядок организации и проведения аукциона урегулирован ст.39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Для того чтобы инициировать процедуру предоставления земельного участка для ИЖС в собственность за плату необходимо заинтересованному лицу нужно обратиться в уполномоченный орган с заявлением:

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению;

- о предоставлении земельного участка в случае, если земельный участок является образованным и его границы не нуждаются в уточнении.

Таким образом, вид заявления обуславливается наличием (отсутствием) следующих событий: земельный участок считается образованным в надлежащем порядке, его границы установлены в надлежащем порядке.

В свою очередь уполномоченный орган в течение тридцати дней с даты поступления любого из указанных заявлений совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей в установленном законом порядке и размещает извещение на официальном сайте;

Следует отметить, что в заявлении обязательно нужно указать цель использования земельного участка, цель происходит из основания предоставления, цель: строительство индивидуального жилого дома, если не указать, то уполномоченный орган вправе будет отказать.

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, указанным в п. 8 ст. 39.15 или ст. 39.16 ЗК РФ. Следует обратить



внимание, что ЗК РФ предъявляет конкретные требования к такому извещению. Оно должно содержать в себе:

- информацию о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;
- информацию о праве граждан заинтересованных в предоставлении земельного участка в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка;
- адрес, способ подачи и дату окончания приема заявлений, указанных в предыдущем пункте;
- адрес или иное описание местоположения земельного участка;
- кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;
- площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;
- реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещен утвержденный проект;
- адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

Указанные действия уполномоченного органа направлены на то, чтобы выявить других граждан, которые заинтересованы в приобретении прав на

испрашиваемый земельный участок. Они вправе подавать заявления о намерении участвовать в аукционе. Дальнейшие действия уполномоченного органа зависят от того, была ли подана хотя бы одна заявка на участие в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю;<sup>1</sup>

- осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи, подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном ст. 39.17 ЗК РФ.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает одно из следующих решений:

- об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка;

- об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2007. 01 авг.

В данном приведенном случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или же уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.<sup>1</sup>

Таким образом, если в течение 30 дней после опубликования извещения заявления о намерении участвовать в аукционе других лиц не поступили, уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и об утверждении схемы расположения земельного участка, и направляет их заявителю.

Далее после получения согласования и утверждения схемы проводятся кадастровые работы, необходимые для образования испрашиваемого земельного участка. Если участок образован из муниципальной собственности, то следует поставить этот участок на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности муниципалитета на него. Если участок образован из земель государственной собственности, то необходимо провести государственный кадастровый учет, но право собственности муниципалитета на данный участок уже не требуется.

Затем требуется написать заявление в уполномоченный орган о предоставлении земельного участка. В течение 30 дней после получения заявления уполномоченный орган направляет в указанный адрес проект договора купли-продажи, которые необходимо подписать в течение 30 дней со дня получения.

После подписания договора нужно его выслать обратно уполномоченному органу. Далее необходимо заплатить за участок и оформить его на основании договора купли-продажи в свою собственность.

Таким образом, получить решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, без проведения аукциона вполне

---

<sup>1</sup> Железнов Д.С. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам // Аграрное и земельное право. 2015. № 1. С. 24 - 31.

вероятно в том случае, если не поступило других заявок об участии в аукционе иных лиц. При этом данное решение является основанием для предоставления в последующем земельного участка без проведения торгов. То есть, при подаче заявления о предоставлении этого земельного участка исполнительный орган уже не будет повторно публиковать извещение.

Теперь рассмотрим более подробно предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства отдельным категориям лиц.

Предоставление земельных участков бесплатно многодетным семьям было установлено в 2011 г. на основании Федерального закона № 138-ФЗ от 16.06.2011 г. Данным законом в Земельном кодексе РФ были внесены изменения, согласно которым «граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации». На данный момент статья 28 ЗК РФ<sup>1</sup> утратила силу в связи с принятием Федерального закона №171-ФЗ (23.06.2014 г.)

На данный момент порядок предоставления земельных участков бесплатного в собственность многодетным семьям устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ. В частности, решением таких органов могут быть приняты дополнительные требования для получения земельных участков из земель, принадлежащих субъекту РФ или муниципальному образованию. Земельным кодексом предусмотрена возможность установления требования о постановке граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Также может быть установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2001. 30 окт.

иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно.

По Свердловской области был принят Закон №18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» от 7 июля 2004 года.<sup>1</sup> Этот закон устанавливает:

- земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются однократно бесплатно в собственность граждан, имеющих трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства на основании заявления родителей или лиц, их заменяющих, воспитывающих трех или более несовершеннолетних детей, либо одинокого родителя или лица, его заменяющего, воспитывающего трех или более несовершеннолетних детей.

- гражданам, имеющим трех и более детей, с их согласия земельные участки предоставляются за пределами границ муниципального района или городского округа, расположенного на территории Свердловской области, на территории которого такие граждане постоянно проживают.

А по Московской области был принят закон «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Московской области» от 15.06.2011<sup>2</sup>. данный закон устанавливает:

- члены многодетной семьи являются гражданами Российской Федерации;

- родители либо одинокая мать (отец), с которым (и) совместно проживают трое и более детей, зарегистрирован(ы) по месту жительства на территории Московской области не менее 5 лет;

- трое и более детей многодетной семьи зарегистрированы по месту жительства на территории Московской области;

---

<sup>1</sup> Областная газета. 2004. 10 июль.

<sup>2</sup> Ежедневные Новости. Подмосковье. 2011. 04 июнь.

- члены многодетной семьи не имеют земельных участков 0,06 га и более в собственности, на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования на территории Московской области;

- члены многодетной семьи не являются собственниками жилых домов (строений) на территории Московской области.

Из двух примеров видно, что предоставление земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов для многодетных семей происходит в каждом регионе по-разному, все зависит от средств бюджета и желания властей. В достаточно больших населенных пунктах, областных центрах наблюдается нехватка свободных земельных участков. В связи с этим многодетным семьям зачастую выделяют не очень удобные для проживания и строительства домов земли, да и на большом расстоянии от города. С принятием изменений в Земельном кодексе РФ граждане теперь вправе самостоятельно выбирать земельные участки, которые им подходят, и собирать необходимые документы для их получения.

Бесплатное предоставление земельных участков отдельным категориям людей, как и многие другие условия предоставления земли (список муниципальных образований, список приоритетных профессий, условия для предоставления земли многодетным семьям) устанавливаются местными законами на уровне субъектов РФ. Поэтому наиболее подробно данный вопрос следует рассматривать в разрезе регионального законодательства. В различных регионах льготными являются разные категории граждан. Такие как например: инвалиды первой, второй групп; семьи, имеющие детей-инвалидов; дети-сироты; лица; граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях; одинокие матеря (отцы) и вдовы (вдовцы), имеющие несовершеннолетних детей; граждане, лишившиеся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций; ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны; ветераны и инвалиды боевых действий и т.д.

Таким образом, в Земельном кодексе РФ предусмотрено не так много случаев бесплатного предоставления земельных участков в собственность.

Сразу получить землю в собственность могут только льготные категории населения, список которых утверждается на уровне субъектов РФ. Чтобы получить землю в собственность бесплатно на общих основаниях нужно ждать не менее 5 лет.

Все нововведения значительно облегчают условия приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Возможно ожидается, что в результате нового порядка на практике в оборот будет вовлечено большое количество новых участков, а государство получит дополнительный доход. Станут ли новые правила причиной новых судебных споров — покажет все практика.

## 2.2. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства по договору аренды

Получить земельный участок для строительства ИЖС можно также по договору аренды. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов прописаны в статье 39.6 ЗК РФ.

Согласно п.2. ст.39.6 ЗК РФ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного в целях индивидуального жилищного строительства.

Аукцион на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится, только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, а также если определено планирование использования территории земельного участка, а также технические условия подключения

объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Таким образом, главным условием проведения торгов является индивидуализация земельного участка, то есть соблюдение условий его формирования. Еще одним дополнительным фактом здесь является то, что в качестве продавца земельного участка или права на заключение его аренды выступает уполномоченный на то орган государственной или муниципальной власти. Организатором же самих торгов может быть непосредственно сам собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Так в соответствии с земельным законодательством решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства или протокол о результатах торгов является основанием для государственной регистрации права для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании обращения гражданина, заинтересованного в получении земельного участка. Гражданин обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка. Данные органы власти должны быть правомочными в предоставлении земельных участков под строительство.

Далее в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о проведении аукциона на право заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади,



разрешенного использования. Далее разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответствующего органа.

Если в течение тридцати дней со дня опубликования сообщения о приеме, заявлений о предоставлении в аренду земельного участка от других граждан не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, обратившейся с заявлением. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

По договору аренды земельный участок под ИЖС предоставляется на установленный срок, так согласно статье 39.8 ЗК РФ договор аренды заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Следует отметить еще один вид пользования земельным участком в соответствии со ст. 39.10 ЗК РФ это безвозмездное (временное) пользование.

Так пункт 2 статьи 39.10 ЗК РФ устанавливает случаи предоставления земельных участков в безвозмездное пользование без торгов.

Гражданину может быть предоставлен земельный участок во временное пользование на срок не более чем шесть лет, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации.

То есть Земельным кодексом предусмотрено, что в любом муниципальном образовании законами могут быть установлены приоритетные специальности, особо значимые для региона. И если человек

работает на постоянном месте работы по данной специальности, то для него может быть предусмотрена возможность льготного получения земли для ИЖС.

Проанализировав особенности и условия получения земельных участков для ИЖС, можно сделать вывод, что благодаря земельной реформе и внесенным изменениям в кодекс, получить земельный участок стало гораздо проще, так как законодатель подробно определил случаи и порядок предоставления земельных участков индивидуального жилищного строительства. В итоге установлен закрытый перечень оснований перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету, установлен способ перехода прав на земельный участок, установлен порядок получения земельного участка для ИЖС без торгов.

Таким образом, с установлением порядка каждый предусмотренный способ получения земельного участка для ИЖС осуществляется без торгов. Оформление и предоставление земли в собственность, в аренду, бесплатно или безвозмездное пользование стало происходить значительно легче.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

В земельном вопросе в сфере индивидуального жилищного строительства велика роль судебной практики. Суды выполняют особую функцию, применяя земельное законодательство в сфере жилищного строительства, они обеспечивают защиту прав и законных интересов физических и юридических лиц на землю. Правоприменительная практика осуществляется судами в процессе рассмотрения споров, которые возбуждаются по искам заинтересованных лиц. Правильное применение норм права, понимание позиции законодателя и определение толкования норм права судом позволит субъектам индивидуального жилищного строительства оптимизировать процесс строительства, избежать споров в своей деятельности.

В судебных спорах с участием государственных или муниципальных органов в качестве стороны судебного процесса наиболее распространенными являются споры относительно оспаривания незаконных решений органов государственной власти или местного самоуправления. Как правило, споры связаны с решениями органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства, при этом такими решениями затрагиваются интересы лиц, претендующих на эти земельные участки, либо пользующихся этими земельными участками на каком-либо праве. Нередко уполномоченные органы не соблюдая порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, выделяют земельный участок не отвечающим целям предоставления.

### 1. Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 85-КГ15-14

Требование: О признании права собственности на земельный участок в порядке наследования.

Обстоятельства: Истица ссылается на то, что на момент смерти наследодателя была несовершеннолетней, проживала совместно с наследодателем, фактически приняла наследство.

Решение: Дело направлено на новое рассмотрение, так как п. 9.1 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" определяет правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам до введения в действие ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и ЗК РФ<sup>1</sup>

Фабула: Нестерова М.И. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования сельское поселение "Село Ахлебинино", Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской области о признании права собственности на земельный участок площадью <...> кв. м, расположенный по адресу: <...> в порядке наследования, мотивируя свои требования тем, что ее отец Нестеров И.В. умер 26 сентября 1997 г. Спорный участок принадлежал ему на праве собственности, что подтверждается кадастровой выпиской от 1 декабря 2014 г. На момент смерти отца истец была несовершеннолетней, проживала совместно с наследодателем, фактически приняла наследство, о наличии спорного участка узнала в декабре 2014 года.

Решением Козельского районного суда Калужской области от 3 марта 2015 г. в удовлетворении иска отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 25 мая 2015 г. указанное решение оставлено без изменения. В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 85-КГ15-14 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Нормы материального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Решение: Решение Козельского районного суда Калужской области от 3 марта 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 25 мая 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В данном деле судебные постановления приняты с нарушением норм материального права, которые повлияли на исход дела. Таким образом защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

2. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.06.2016 по делу № 33-9110/2016

Требование: Об обязаннее предоставить в собственность бесплатно земельный участок.

Обстоятельства: Гражданин указал, что включен в очередь на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства, на его обращение с заявлением о предоставлении участка под личное подсобное хозяйство ему отказано ввиду того, что правилами землепользования и застройки муниципального образования не предусмотрена зона размещения участков под личное подсобное хозяйство.

Решение: В удовлетворении требования отказано.<sup>1</sup>

Фабула: Н.Д. <...> обратился в суд с иском к Администрации Арамильского городского округа о возложении обязанности предоставить в собственность бесплатно земельный участок, расположенный по адресу: <...>. В обоснование иска указал, что его многодетная семья постановлением Главы Администрации Арамильского городского округа <...> от <...>

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.06.2016 по делу № 33-9110/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, постановлением Главы Арамильского городского округа <...> от <...> включена в очередь на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно.

20.10.2015 он обратился в Администрацию Арамильского городского округа о предоставлении земельного участка расположенного по адресу: <...>, с кадастровым номером, разрешенным использованием - под личное подсобное хозяйство. Заявление направлено в Комитет по управлению муниципальным имуществом для рассмотрения на Комиссии по выбору земельных участков на территории Арамильского городского округа.

На рассмотрение Комиссии заявление от 20.10.2015 не выносилось, письмом <...> от <...> отказано в предоставлении данного земельного участка, поскольку Правилами землепользования и застройки Арамильского городского округа не предусмотрена зона размещения участков под личное подсобное хозяйство.

Полагая, что имеются все предусмотренные законом основания, просил обязать ответчика предоставить в собственность бесплатно указанный земельный участок.

Определениями судьи от 10.12.2015 и 14.01.2016 к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Н.Г., несовершеннолетние <...>, <...>, <...>, а также 3 Третье лицо Н.Г. в письменном отзыве исковые требования поддержала.

Постановлением Главы Арамильского городского округа <...> от <...> 3. включена в очередь на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно по заявлению от 18.08.2010. Постановлением Главы Арамильского городского округа <...> от <...>, с учетом изменений внесенных постановлением <...> от <...>, 3. предоставлен земельный участок по адресу: <...>, с кадастровым номером №, разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства.

Установив правомерность предоставления земельного участка 3. в установленном законом порядке, правильно руководствуясь положениями статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 22 и 25 от 07.07.2004 № 18-ОЗ "Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области", суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для предоставления в настоящее время Администрацией Арамильского городского округа <...> земельного участка по адресу: <...>.

Судебная коллегия соглашается с таким выводом суда, поскольку он основан на законе, подтверждается представленными в материалы дела доказательствами.

Решение : Решение Сысертского районного суда Свердловской области от 02.03.2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

Суд верно разрешил возникший спор. Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, являются необоснованными, сводятся к несогласию истца с выводами суда, направлены на иное толкование норм действующего законодательства, переоценку собранных по делу доказательств, основания для которой отсутствуют.

3. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.08.2016 по делу № 33-13703/2016

Требование: О признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, обязателнее предоставить участок бесплатно и без торгов.

Обстоятельства: Истец указал, что состоит с ребенком в очереди на предоставление земельного участка бесплатно без торгов как молодая семья, при этом орган местного самоуправления реализует земельные участки с торгов.

Решение: В удовлетворении требования отказано.<sup>1</sup>

Фабула: Г. обратился в суд с иском, в котором просил признать незаконным решение МУГИСО от <...> № об отказе в предоставлении земельного участка бесплатно без торгов для индивидуального жилищного строительства ориентировочной площадью <...> кв. м, расположенного в <...>, образуемого в соответствии с Постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 23.05.2015 № 723 "Об утверждении проекта планировки и межевания территории района Чусовское озеро (участок 8)", обязать МУГИСО предоставить указанный земельный участок истцам.

В обоснование иска указал, что с 2010 г. состоит в очереди на предоставление земельного участка бесплатно без торгов как "молодая семья", при этом МУГИСО реализует земельные участки с торгов.

Представитель ответчика МУГИСО Ч. исковые требования не признала, указав на то, что предоставив истцу земельный участок в нарушение очередности, будут нарушены права иных лиц.

Решением Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 11.04.2016 исковые требования Г. оставлены без удовлетворения.

Не согласившись с постановленным судом решением, полагая его незаконным и необоснованным, истец Г. подал апелляционную жалобу, в которой указал на неправильное определение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных судом обстоятельств, несоответствие выводов суд обстоятельствам дела.

Из материалов дела следует, что 23.03.2010 Г. и ГТВ обратились в Администрацию г. Екатеринбурга (уполномоченный на тот момент орган по распоряжению неразграниченными землями) с заявлением о предоставлении в собственность однократно бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.08.2016 по делу № 33-13703/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).



Из отзыва на иск ответчика МУГИСО следует, что Г. включен в общий список граждан на предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство под №, номер очереди №.

Доводы жалобы, что судом не мотивировано суждение о том, что обращение истца будет рассмотрено "после утверждения порядка предоставления земельных участков и ведения учета граждан", судебная коллегия отклоняет, поскольку судом излагалось содержание ответа Администрации г. Екатеринбурга, какие-либо выводы относительно данного ответа в оспариваемом решении отсутствуют.

Иные доводы жалобы выводов суда не опровергают, сводятся к субъективному толкованию норм материального права и обстоятельств дела, а потому не могут повлечь отмену постановленного решения.

Решение: Решение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 11.04.2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу истца Г. - без удовлетворения.

Данное решение является законным и обоснованным, оснований для его отмены по доводам жалобы не имеется, так как судом первой инстанции нарушений не допущено.

4. Определение Приморского краевого суда от 19.04.2016 по делу № 33-3758/2016

Требование: О предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства взамен ранее предоставленного.

Обстоятельства: Истцу и членам его семьи был предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства, однако согласно инженерно-геологическому обследованию земельного участка предоставленный им земельный участок не отвечает своему целевому назначению.

Решение: Требование удовлетворено.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Определение Приморского краевого суда от 19.04.2016 по делу № 33-3758/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Фабула: З.Т., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч., Ч., Ч. обратилась в суд с иском к администрации г. Владивостока о предоставлении вне очереди земельного участка для индивидуального жилищного строительства взамен ранее предоставленного. В обоснование требований указала, что на основании протокола жеребьевки от ДД.ММ.ГГГГ ей и членам ее семьи предоставлен земельный участок с кадастровым номером №, площадью 1541 кв. м, расположенный по почтовому адресу ориентира: Приморский край, <адрес> для индивидуального жилищного строительства. Согласно инженерно-геологическому обследованию земельного участка, предоставленный им земельный участок не отвечает своему целевому назначению. Просила возложить на администрацию г. Владивостока обязанность в течение 30 дней с момента вступления решения в законную силу предоставить вне очереди бесплатно в общую долевую собственность для индивидуального жилищного строительства земельный участок, относящийся к территории, допустимой для строительства в соответствии с СП 30-102-99 взамен земельного участка с кадастровым номером №.

Представитель истцов в судебном заседании поддержала исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представитель Администрации г. Владивостока в судебном заседании просила отказать в удовлетворении исковых требований, указала, что предоставленный истцам земельный участок соответствует градостроительным нормам.

Решением Ленинского районного суда г. Владивостока от ДД.ММ.ГГГГ исковые требования удовлетворены.

По материалам дела установлено, что истица является матерью трех несовершеннолетних детей.

Разрешая данный спор, суд первой инстанции, пришел к выводу о правомерности заявленных требований, поскольку предоставленный земельный участок не отвечает целям предоставления.

Выводы суда согласуются с заключением ОАО "Приморгражданпроект" согласно, которому при геолого-геоморфологическом обследовании выделенного земельного участка установлено проявление активного опасного геологического процесса - обвала значительных по объему и массе глыб и блоков коренных слабовыветрелых дацитов. Нижняя часть участка сложена каменной осыпью, устойчивость которой, при проведении строительных работ, может нарушиться. Согласно СП 30-102-99 п. 4.1.2, в связи с наличием зоны активного проявления геологических процессов, выделенная территория недопустима для строительства.

Решение суда первой инстанции основано на правильном применении и толковании норм материального и процессуального права, оснований к отмене решения суда по доводам жалобы не установлено

Решение: Решение Ленинского районного суда г. Владивостока от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Решение суда является обоснованным, так как на данном участке была произведена проверка и согласно своду правил 30-102-99 п. 4.1.2 данный участок не отвечает санитарным нормам для проживания и строительства жилого дома. Также по делу установлено, что истица является матерью трех несовершеннолетних детей, данной категории лиц уполномоченный орган должен был соблюсти все права и нормы.

5. Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 06.04.2016 по делу № 44Г-172/2016

Требование: Об оспаривании отказа в предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства, обязанности предоставить участок в аренду.

Обстоятельства: Истице, являющейся инвалидом, отказано в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду со ссылкой на необходимость соблюдения

требований земельного законодательства РФ о проведении торгов (аукциона).

Решение: Требование удовлетворено частично.<sup>1</sup>

Фабула: Т. обратилась в суд с заявлением об оспаривании отказа администрации муниципального образования город Краснодар (департамента муниципальной собственности и городских земель) в предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства и обязанности органа местного самоуправления предоставить земельный участок в аренду сроком на <...> лет для индивидуального жилищного строительства, расположенный в границах муниципального образования город Краснодар.

В обоснование требований указала, что являясь инвалидом <...> группы, обратилась в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду, но получила отказ. Отказ мотивирован необходимостью соблюдения требований земельного законодательства о проведении торгов (аукциона). Считает отказ незаконным, поскольку ее право на получение земельного участка предусмотрено Федеральным законом "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 марта 2015 года заявление Т. удовлетворено частично.

Признан незаконным отказ департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, выраженный в письме № <...> от 08 декабря 2014 года об отказе в предоставлении Т. земельного участка.

выводы суда апелляционной инстанции о том, что в соответствии с действующим законодательством заявитель имеет право на предоставление

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 06.04.2016 по делу № 44Г-172/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

земельного участка для индивидуального жилищного строительства без исследования при этом вопроса о ее обращении (необращении) в уполномоченный орган для постановки на соответствующий учет в порядке, установленном Правилами, наличии или отсутствии принятого решения органа о постановке ее на жилищный учет, президиум признает основанными на неправильном толковании норм материального права.

Решение: Кассационную жалобу удовлетворить.

Приостановление исполнения апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2015 года отменить.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2015 года об отмене решения районного суда в части возложения обязанности на администрацию муниципального образования город Краснодар, департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар устранить допущенные нарушения в полном объеме путем рассмотрения заявления Т. о предоставлении в аренду земельного участка по существу, исходя из оснований, указанных в заявлении, и с учетом всех представленных документов, и принятое в этой части новое решение об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар и департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар предоставить Т. в аренду сроком на <...> лет земельный участок для индивидуального жилищного строительства в границах муниципального образования город Краснодар в соответствии с требованиями действующего законодательства, отменить, оставив без изменения в этой части решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 марта 2015 года.

Апелляционное определение нельзя признать законным, оно подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, разрешившего

заявление Т. в соответствии с требованиями закона и установленными по делу обстоятельствами.

6. Определение Верховного Суда РФ от 31.05.2016 № 18-КГ16-48

Требование: О признании постройки самовольной и ее сносе, аннулировании записи о праве собственности на объект недвижимости.

Обстоятельства: Истец ссылается на то, что ответчику по договору аренды предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства, на котором без соответствующего разрешения возведен жилой дом, являющийся самовольной постройкой.

Решение: Дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, так как данных о том, что жилой дом, право собственности на который зарегистрировано за ответчиком в установленном законом порядке, нарушает градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные либо иные нормы и правила, создает угрозу для жизни или здоровья людей, судом при рассмотрении дела получено не было.<sup>1</sup>

Фабула: администрация г. Сочи обратилась в суд с названным иском к Романичевой С.Ю., указав, что ответчику по договору аренды предоставлен земельный участок из категории земель населенных пунктов, с целевым использованием - для индивидуального жилищного строительства. На данном земельном участке Романичева С.Ю. без соответствующего разрешения возвела трехэтажный жилой дом, который, по мнению истца, является самовольной постройкой и подлежит сносу. Истец также просит аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве собственности ответчика на указанный объект недвижимости.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 июня 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 31.05.2016 № 18-КГ16-48 // Документ опубликован не был СПС Консультант плюс).

коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г., иск удовлетворен.

Романичевой С.Ю. и Романичевым И.А., Романичевой Д.И., Хорьяковой Е.И., действующей также в интересах несовершеннолетнего Хорьякова Т.М., поданы кассационные жалобы, в которых ставится вопрос о передаче жалоб с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 28 апреля 2016 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что жилой дом, по поводу которого возник спор, возведен Романичевой С.Ю. без получения необходимых разрешений, при этом ответчиком не предпринималось никаких мер для получения этих разрешений.

При рассмотрении дела судом установлено и не оспаривалось сторонами, что земельный участок, на котором ответчиком возведен жилой дом, предназначен для индивидуального жилищного строительства, то есть постройка соответствует целевому назначению земельного участка, на котором находится.

Какие-либо данные о том, что жилой дом, право собственности на который зарегистрировано за Романичевой С.Ю. в установленном законом порядке, нарушает градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные либо иные нормы и правила, создает угрозу для жизни или здоровья людей, в судом при рассмотрении дела получены не были.

Решение: Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г.

отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

По данному делу можно сделать вывод, что за ответчиком Романичевой С.Ю. нет никаких доказательств, что жилой дом построен самовольно. По данному делу известно, что дом построен на предназначенном земельном участке для индивидуального жилищного строительства, имеет 3 этажа, это соответствует строительным нормам и правилам, также имеется государственная регистрация права на данный участок и дом.

Довольно часто возникают споры, когда передача в собственность земельного участка проведена с нарушением.

7. Апелляционное решение Ростовского областного суда от 03 августа 2016 г. № 33-13271/2016.<sup>1</sup>

Фабула: Никулин Д.А. обратился в суд с иском к Администрации города Ростова-на-Дону, об обязанности предоставить земельный участок в собственность, ссылаясь на то, что его семья является многодетной.

Распоряжением администрации Октябрьского района города Ростова-на-Дону от 21.02.2012 года НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН Никулин Д.А. поставлен на учет граждан, имеющих трех и более детей, в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства.

Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 30.08.2013 года НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН «Об утверждении Перечня территорий, предназначенных для бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность для индивидуального жилищного строительства» был утвержден Перечень территорий, а именно: кварталы индивидуальной жилой застройки района «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА» и территория в районе АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

---

<sup>1</sup> Апелляционное решение Ростовского областного суда от 03 августа 2016 г. № 33-13271/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).



В сентябре 2013 года Никулин Д.А. написал согласие на предоставление земельного участка на территории индивидуальной жилой застройки района «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА». С момента постановки на учет и до настоящего времени административному истцу не предоставлен земельный участок.

В апреле 2015 года истец обратился в администрацию города по вопросу предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, расположенного на территории индивидуальной жилой застройки «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА».

Согласно ответу Департамента координации строительства и перспективного развития г. Ростова-на-Дону от 05.05.2015 года НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, в общегородском реестре граждан, имеющих трех и более детей, состоящих на учете в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно Никулин Д.А. зарегистрирован под номером 130, а его заявление о согласии на бесплатное предоставление земельного участка в общую долевую собственность для индивидуального жилищного строительства, расположенного в Ворошиловском районе города Ростова-на-Дону на территории индивидуальной жилой застройки «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА» зарегистрировано 28.10.2013 года. Между тем, указанная территория сильно загрязнена, что препятствует выносу земельных участков в натуру, а также установке межевых знаков.

По заказу Департамента специализированной организацией разработана проектно-сметная документация на выполнение мероприятий по подготовке территории перспективной жилой застройки «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА» в целях предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более детей. Предоставление земельных участков будет осуществляться после выполнения указанных работ в случае выделения бюджетных средств.

Ссылаясь на положения ст.ст.8.3, 8.2 Областного закона Ростовской области, истец просил обязать администрацию города предоставить

Никулину Д.А., имеющему трех и более несовершеннолетних детей, в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства земельный участок на территории индивидуальной жилой застройки района «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА».

Наличие у заявителя права на бесплатное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства не означает обязанность органа местного самоуправления предоставить участок по первому требованию Никулина Д.А. без соблюдения законодательно предусмотренной процедуры.

В судебном заседании апелляционной инстанции ответчик указал на отсутствие возможности предоставить земельные участки именно в районе застройки «ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА», поскольку микрорайон не обеспечен необходимой инфраструктурой, а также имеет высокую степень загрязнения территории.

При таких обстоятельствах право Никулина Д.А. на бесплатное получение земельного участка органами местного самоуправления не оспаривается, законодательно предусмотренная процедура предоставления данных участков ответчиками не нарушается, в связи с чем отсутствуют правовые основания для удовлетворения исковых требований об обязании предоставить спорный земельный участок в собственность.

Доводы апелляционной жалобы не содержат ссылок на обстоятельства, которые не были исследованы судом и которым дана ненадлежащая оценка, повторяют доводы Никулина Д.А., изложенные в исковом заявлении и в полном объеме исследованные судом первой и апелляционной инстанциями.

Судебная коллегия признает обжалуемое решение суда законным и обоснованным. Оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Решение: Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 10 мая 2016 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Никулина Д.А. без удовлетворения.

Вывод о регламентированной очередности бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства, таким образом, земельный участок многодетной семье Никулина Д.А. будет предоставлен согласно утвержденному реестру в порядке очереди.

8. Определение по делу Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края 2а-738/2016 № М-676/2016<sup>1</sup>

Фабула: Барсиян А.Г. обратилась в Хостинский районный суд г. Сочи с административным иском к администрации г. Сочи, в котором просит признать незаконным решение департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 22.12.2015 № об отказе в выдаче разрешения на реконструкцию индивидуального жилого дома общей площадью 895,5 кв.м., с количеством этажей 3, площадью застройки – 332,40 кв.м., с кадастровым номером № расположенного по адресу: <адрес>, а также возложить на административного ответчика обязанность устранить нарушение путем выдачи соответствующего разрешения. Согласно административному иску 14.12.2015 административный истец обратилась в МАУ <адрес> «МФЦ» по вопросу оказания муниципальной услуги: «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства» по объекту «Индивидуальный жилой дом» на земельном участке по <адрес>, однако получила отказ, который считает незаконным. Земельный участок по адресу: <адрес>, <адрес> с кадастровым номером №, общей площадью 500 кв.м. относиться к категории земель: «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», принадлежит Барсиян А.Г. на праве собственности, на основании договора купли-продажи от 14.03.2015, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия № от 21.03.2015.

---

<sup>1</sup> Определение по делу Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края 2а-738/2016 № М-676/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Пунктом 4 ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закона № 122-ФЗ) установлено, что до 1 марта 2018 года разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию не запрашивается, и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства. На основании вышеуказанного Административный истец возвел индивидуальный жилой дом, общей площадью 895,5 кв.м., с количеством этажей 3, площадью застройки 332,40 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, и зарегистрировал на него свое право собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2015. Решением департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства Администрации города Сочи от 22.12.2015 № Административному истцу отказано в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию вышеуказанного жилого дома. Основанием для отказа послужило, якобы несоответствие параметров планируемой реконструкции индивидуального жилого дома градостроительным, строительным нормам и правилам.

Решение: Отказать в удовлетворении административного искового заявления Барсиян А.Г к администрации г. Сочи о признании незаконным решения и возложении обязанности устранить допущенные нарушения.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Хостинский районный суд г. Сочи в течение месяца с изготовления в окончательной форме, то есть с 17.05.2016.

Рассматривая довод из обжалуемого ответа о несоответствии коэффициента застройки земельного участка административного истца планируемого объекта требованиям Приказа №78 суд пришел к следующему. Поскольку Приказ № 78 вступил в законную силу до обращения административного истца в администрацию г. Сочи с заявлением о выдаче

разрешения на реконструкцию, Барсиян А.Г. следовало учитывать положения данного нормативного акта и готовить проект в соответствии с изложенными в нем нормативами. Учитывая, что параметр плотности застройки земельного участка превышает 0,4, предусмотренный Приказом № 78, административный ответчик правильно указал в обжалуемом ответе о данном обстоятельстве, как препятствующем выдаче разрешения на реконструкцию.

Вместе с тем, административный истец не представил суду ни одного доказательства в опровержение изложенных выше, представленных административным ответчиком. Представитель административного истца также не ходатайствовал перед судом об истребовании таких доказательств и назначении повторной судебно-строительной экспертизы с поручением проведения исследования иному эксперту.

Кроме того, решением Адлерского районного суда г. Сочи от 01.03.2016 жилой дом истца признан самовольной постройкой, подлежащей сносу, в связи с чем, разрешение на реконструкцию выдано быть не может, поскольку юридически отсутствует сам объект, подлежащий реконструкции.

При таких обстоятельствах суд считает доводы административного истца необоснованными, а его требования - не подлежащими удовлетворению в полном объеме.

9. Определение Верховного Суда РФ от 09.08.2016 № 18-КГ16-80

Требование: О признании права собственности на земельный участок.

Обстоятельства: Решением общества гражданину для индивидуального жилищного строительства предоставлен земельный участок. На указанном участке расположен не завершённый строительством жилой дом, что подтверждается выданным гражданину свидетельством о государственной регистрации права.

Решение: Требование удовлетворено, так как участок не являлся муниципальной собственностью и согласно п. 9.1 ст. 3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" считается предоставленным гражданину на

праве собственности, имевшееся у гражданина право приобрести участок в собственность не может быть поставлено в зависимость от отсутствия регистрации права постоянного (бессрочного) пользования участком за обществом.<sup>1</sup>

Фабула: Платонова М.В. обратилась в суд с иском к ООО "Нефтегаз ЛТД" о признании права собственности на земельный участок площадью <...> кв. м, предназначенный для индивидуального жилищного строительства.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 16 февраля 2015 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 мая 2016 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу постановлено новое решение, которым иск удовлетворен. За Платоновой М.В. признано право собственности на земельный участок площадью <...> кв. м, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: <...> (согласно межевому плану от 15 мая 2012 г.).

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 11 ноября 2015 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 мая 2015 г. отменено, решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 16 февраля 2015 г. оставлено в силе.

Представителем Платоновой М.В. - Преснухиной Ю.А. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 09.08.2016 № 18-КГ16-80 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Существенно нарушены нормы материального права или нормы процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Законных оснований для возникновения права муниципальной собственности на данный земельный участок по делу не установлено, в силу чего вывод президиума Краснодарского краевого суда о том, что спорный земельный участок находился в муниципальной собственности, являлся ошибочным.

При таких обстоятельствах у президиума Краснодарского краевого суда отсутствовали основания для удовлетворения кассационной жалобы администрации МО город-курорт Геленджик.

Решение: Постановление президиума Краснодарского краевого суда от 11 ноября 2015 г. отменить, вынести новое судебное постановление, которым кассационную жалобу администрации МО город-курорт Геленджик оставить без удовлетворения, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 мая 2015 г. оставить без изменения.

Суд принимал решение исходя, из обстоятельств данного дела и принял во внимание, что судом кассационной инстанции нарушены нормы материального и процессуального права, которые существенно повлияли на исход данного дела.

#### 10. Определение Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 56-КГ16-25

Требование: О признании недействительными постановления, договора купли-продажи земельного участка, прекращении права собственности, обязанности вернуть денежные средства, передать земельный участок.

Обстоятельства: Истец полагает, что передача в собственность земельного участка проведена с нарушением действующего законодательства.

Решение: Требования удовлетворены, поскольку доказательств, подтверждающих наличие обстоятельств, дающих право приобретения в собственность земельного участка в размерах, значительно превышающих площадь сооружения, представлено не было, кроме того, на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, возведен объект, не соответствующий его целевому назначению.<sup>1</sup>

Фабула: прокурор обратился в суд с заявлением в защиту прав и интересов неопределенного круга лиц, муниципального образования администрации Хасанского муниципального района Приморского края и Норенко Е.Н., в обоснование требований указав, что постановлением администрации Хасанского муниципального района № 801 от 3 мая 2012 г. земельный участок с кадастровым номером <...> предоставлен Норенко Е.Н. в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в собственность в связи с наличием на данном земельном участке принадлежащего ей на праве собственности объекта недвижимого имущества - сарая. На основании данного постановления между администрацией муниципального района и Норенко Е.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка № 203 от 25 мая 2012 г.

В связи с тем, что передача в собственность земельного участка площадью <...> кв. м, с объектом недвижимости площадью <...> кв. м проведена с нарушением действующего законодательства, прокурор просил суд признать недействительными постановление администрации Хасанского муниципального района № 801 от 3 мая 2012 г., договор купли-продажи земельного участка № 203 от 25 мая 2012 г., прекратить право собственности Норенко Е.Н., возложить на администрацию Хасанского муниципального района обязанность вернуть Норенко Е.Н. полученные по договору купли-продажи денежные средства в размере 8 149 руб., а также земельный участок

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 56-КГ16-25 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).



передать в собственность администрации Славянского городского поселения Хасанского муниципального района.

В связи с возведением на земельном участке объекта недвижимого имущества - сарая, площадью <...> кв. м, принадлежащего Норенко Е.Н. на праве собственности, на основании постановления администрации Хасанского муниципального района от 3 мая 2012 г. № 801 земельный участок предоставлен Норенко Е.Н. в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, 25 мая 2012 г. между ней и администрацией Хасанского муниципального района заключен договор купли-продажи, по которому ей земельный участок продан за 8 149 руб.

Разрешая спор по существу, суд исходил из допущенных органом местного самоуправления нарушениях при осуществлении своих полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в частности, при передаче земельного участка площадью <...> кв. м, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в собственность Норенко Е.Н. как владельцу объекта вспомогательного назначения (сарая), расположенного на нем.

Отсутствие публикации о проведении торгов в отношении данного земельного участка позволило суду сделать вывод о нарушении прав неограниченного круга лиц, муниципального образования и признать оспариваемые постановления администрации муниципального района и договор купли-продажи земельного участка противоречащими закону, недействительными в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доказательств, подтверждающих наличие обстоятельств, дающих право приобретения в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка в размерах, значительно превышающих площадь сооружения, Норенко Е.Н. представлено не было.

Кроме того, на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, Норенко Е.Н. возведен объект, не соответствующий его целевому назначению.

С учетом вышеизложенного, суд пришел к верному выводу о том, что предоставление в собственность Норенко Е.Н. земельного участка площадью 2500 кв. м является неправомерным.

Решение: Хасанского районного суда Приморского края от 15 октября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 3 февраля 2016 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Норенко Е.Н. - без удовлетворения.

По данному делу были допущены серьезные и недопустимые ошибки при передаче земельного участка предназначенного для индивидуального жилищного строительства, так же по делу известно, что на земельном участке располагался только сарай, а данный возведенный объект не соответствует целевому назначению земельного участка.

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ВКР

*Тема:* Предоставление земельных участков многодетным семьям

Занятие разработано для студентов высшей образовательной организации.

*Дисциплина:* Земельное право

*Раздел программы:* Предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности.

*Форма занятия:* семинар

*Методы:* словесные, объяснительно-иллюстративные, частично-поисковые, инструктивно-практические, репродуктивные, информационно-обобщающие.

*Средства обучения:* ст.40 Конституции РФ, Земельный Кодекс РФ Статья 39.5, Федеральные законы № 138, ст. 54-7 Закона Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»

*Цель занятия:* обеспечить знание учащимися условий и способов получения земельных участков от государства бесплатно.

*Задачи занятия:*

- 1) познакомить обучающихся с основными условиями предоставления земельных участков;
- 2) формирование у учащихся позитивного правосознания;
- 3) развивать умение отстаивать свои права.

*Основные понятия:* Земельный кодекс РФ, индивидуальное жилищное строительство, общая долевая собственность, статус многодетной семьи, обязанность.

*План занятия (80 мин.)*

1. Организационная часть (10 мин.)
  - 1.1. Цель занятия (2 мин.)
  - 1.2. Актуальность темы (8 мин.)
2. Основное содержание занятия (60 мин.)

- 2.1. Рассказ преподавателя (20 мин.)
- 2.2. Работа в группах (20 мин.)
- 2.3. Выступления групп (20 мин.)
- 3. Подведение итогов (10 мин.)
- 3.1. Вопросы для закрепления материала (8 мин.)
- 3.2. Общий вывод (2 мин.)

Ход занятия:

*1. Организационная часть (5 мин.):*

1.1. преподаватель: Тема нашего сегодняшнего семинара – «Предоставление земельных участков многодетным семьям». Семья – это базовая ячейка нашего общества и каждый из вас является ее членом.

На стадиях жизненного цикла человека его роль в семье меняется и в скором времени вы начнете создавать свои семьи для удовлетворения своих внутренних потребностей. Но в первую очередь, стоит задуматься о том, как обеспечить свою семью жильем.

Согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации, каждый из вас имеет право на жилье. Но одного лишь права еще недостаточно. Государство разработало целый ряд программ и законов для поддержания молодых семей. Данные программы призваны оказать вам существенную помощь в получении бесплатных земельных участков от государства.

*2. Основное содержание занятия.*

*2.1. Рассказ преподавателя (20 мин.)*

*Преподаватель:* Прежде чем мы будем говорить о предоставлении земельных участков многодетным семьям, давайте мы с вами порассуждаем над таким вопросом:

Для чего человеку нужно право на жилье? (Ответы студентов: для того, чтобы удовлетворить базовые физиологические потребности, строить новую ячейку общества, воспитывать детей)

*Преподаватель подчеркивает:* Верно, обеспечение человека жильем способствует удовлетворению первых двух ступеней пирамиды

потребностей Маслоу, а именно: удовлетворение базовых физиологических потребностей, а также потребности в безопасности.

Теперь поговорим о том, какие именно условия должны быть выполнены семьей для получения земельного участка в собственность:

- Молодая пара должна официально состоять в браке;
- Семья имеет троих и более детей;
- Все члены семьи имеют гражданство РФ;
- У пары нет в собственности другого жилья или участка земли;
- Семья должна проживать на территории конкретного региона не менее 5 лет;
- С 2015 года может также применяться дополнительное условие: семья должна состоять на учете (в очереди) в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства предоставляется семье бесплатно и единожды, причем на каждого члена семьи приходится равная доля участка (так называемая общая долевая собственность).

В случае, если семья удовлетворяет всем вышеописанным условиям, то она имеет полное право на получение бесплатного земельного участка и должна предоставить в местный орган самоуправления следующий перечень документов:

- Заявление с указанной целью использования участка
- Паспорта всех членов семьи;
- Свидетельства о рождении всех детей;
- Выписка из домовой книги;
- Документ, подтверждающий отсутствие иных земельных участков у членов семьи.

Стоит уточнить, что семья должна успеть получить земельный участок до наступления 35-летнего возраста одним из супругов. После подачи всех

документов в соответствующий орган наступает период ожидания решения, который может продлиться от одного месяца до одного года. В случае вынесения благоприятного решения, молодой паре необходимо оформить все права на собственность земельного участка и приступить к строительству ИЖС не позднее одного года, в противном случае государство может пересмотреть решение и вернуть землю в муниципальную собственность.

В случае отрицательного решения молодая семья имеет право повторно подать заявление либо обратиться в суд для отстаивания своих прав.

Я очень рада, что в ходе семинара вы проявляли такой интерес к данной теме. Обсуждая последний этап получения земельного участка, мы с вами пришли к выводу, что даже при соответствии семьи всем критериям, существует вероятность получить отказ. Для того, чтобы выявить основные причины отказа я предлагаю вам разделиться на группы, проанализировать весь мною изложенный материал и попробовать составить примерный перечень причин для отказа.

#### *2.2. Работа в группах (20 мин.)*

Обучающиеся прорабатывают весь изложенный преподавателем материал в индивидуальном режиме и пытаются выявить ключевые проблемы, которые могут возникать в процессе оформления документов.

#### *2.3 Выступления групп (20 мин.)*

Каждая группа озвучивает свои варианты ответов и общими усилиями формирует полный перечень причин для отказа в предоставлении земельного участка для ИЖС многодетным семьям.

Полный список причин для отказа:

- Предоставленные данные являются недостоверными;
- В собственности семьи уже имеется квартира или дом;
- Бесплатный участок уже был ранее взят;
- У региона нет земли, отвечающей указанным параметрам.

#### *3.Подведение общих итогов:*

Преподаватель: Каково ваше отношение к государственной программе поддержки молодых многодетных семей? Какие существуют альтернативные способы обеспечения семьи жильем? (Учащиеся отвечают на вопросы учителя)

*3.1. Вопросы по теме (8 мин.):*

Каким образом могут использоваться полученные знания лично вами?

Какими условиями должна отвечать семья для получения земельного участка?

Какой перечень документов необходим?

*3.2. Общий вывод (2 мин.):*

Преподаватель: ребята, сегодня мы с вами говорили о способе получения бесплатного участка земли многодетной семьей, а также описали с вами возможные проблемы, которые могут возникать в ходе этого процесса. Помните, что у государства существует еще множество программ, которые вы можете использовать для улучшения качества своей жизни. Но и не стоит полагаться только на него, получайте хорошее образование, уделяйте время саморазвитию и достигайте своих жизненных целей.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе детально рассмотрено и раскрыто понятие земельного участка, индивидуального жилищного строительства и индивидуального жилого дома. Порядок предоставления земельного участка для жилищного строительства — это процедура, направленная на защиту как публичных, так и общественных интересов.

Анализ научной учебной литературы, нормативно-правовых актов и правоприменительной практики показывает, что правовое регулирование предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства - это установленный порядок, последовательность действий. Правовое регулирование указывает на то, как необходимо поступать и что нужно сделать, чтобы получить земельный участок. При анализе нормативно-правовых актов следует исходить из того, какие цели преследует законодатель. В связи с тем, что в настоящий момент внесено значительное количество изменений в Земельный кодекс, то на основе прошлого опыта можно сделать вывод о том, насколько хорошо получилось эти цели достичь.

При этом стоит отметить, что есть цели декларируемые, оглашенные, но и имеются не оглашенные, которые отражены в полной мере в тексте закона. В ходе изученного пришла ясность, и наступил конец противоречиям в вопросах предоставления земельного участка. Законодателем установлен и сформулирован четкий порядок действий и урегулирован единый подход к предоставлению земли, который осуществляется на торгах.

Более четко прописан порядок оформления земли и предоставления ее в собственность, по договору аренды. Но имеются недостатки в процедуре организации проведения органами местного самоуправления торгов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.

Хотелось бы также отметить момент межевания территории и схемы расположения участка. Статьей 11.10 ЗК РФ предусмотрено, что орган сам оформляет все необходимые документы, но на практике мы же видим иное,



когда участок предоставляется на аукционе, лицо рискует оформить участок за свой счет, но не выиграть этот аукцион. Порядок же возмещения расходов не предусмотрен. Возвращается лишь задаток за участие в аукционе. Есть только одно исключение - на территории Москвы и Петербурга оформлением земельного участка занимается город самостоятельно.

Современная земельная реформа берет свои корни в 90-х годах и по сей день государство не определило оптимальную форму земельного законодательства. Цель данной реформы заключается в повышении эффективности использования земельных участков, оптимизации потребляемых ресурсов и превращения земли в мощный фактор экономического роста.

К сожалению, частое внесения поправок в законодательство приводит к возникновению множества судебных разбирательств, связанных прежде всего с некорректной постановкой цели использования земельного участка. В следствии чего, собственники данных участков подвержены риску изъятия своей собственности по причине невнимательности уполномоченных органов при оформлении земельного участка.

Проанализировав правоприменительную практику, можно сделать вывод, что новые законы систематизируют технологию оформления земельных участков в будущем времени, но с другой стороны никак не решают проблемы граждан, которые оформили свои земельные участки по старым правилам.

Для проведения аукционов стоит организовать единый аукционный центр на уровне субъекта Российской Федерации, или передать по договору право на проведение аукциона негосударственной специализированной организации. Это позволит сделать данную процедуру более «прозрачной» для всех ее участников.

Остальным субъектам Российской Федерации также стоит внедрить систему самостоятельного оформления земельных участков, а не оставлять

это гражданам. Подобная система работает на территории Москвы и Санкт-Петербурга.

Необходимо запустить глобальную проверку по субъектам, проверить где муниципалитет допустил ошибки при предоставлении земли, так как, проанализировав судебную практику, до изменений 2015 года, было выдано множество земель, не соответствующих целевому назначению.

В ходе проверки следует выявить, у кого не хватает нужных документов на земельный участок, либо они были потеряны или вовсе отсутствуют, занести все данные в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Подводя итог, можно сделать вывод, что государству следует более тщательно прорабатывать нововведения в земельном законодательстве, а главное анализировать последствия и способы их реализации на практике.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 19 декабря 2016 г.) // Российская газета. 2004. 30 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 23 мая 2016 г.) // Российская газета. 1996. 10 фев.

Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28 декабря 2016 г.) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 03 июля 2016 г.) // Российская газета. 2001. 30 окт.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ ( в ред. от 28 декабря 2016 г.) // Российская газета. 2001. 31 дек.

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Российская газета. 2014. 27 июня.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 03 июля 2016 г.) // Российская газета. 2007. 01 авг.

Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ // Российская газета. 2008. 01 авг.

Закон Свердловской области от 07 июля 2004 г. № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» (с изменениями на 04 июля 2016 г.) // Областная газета. 2004. 10 июль.

Закон Московской области от 01 июня 2011 г. № 73/2011-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. 2011. 04 июнь.

Постановление Правительства Белгородской области от 09 декабря 2008 № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области» (в ред. от 03 сентября 2012 г.) // Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. - 2009. - № 1-2.

#### Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 56-КГ16-25 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Определение Верховного Суда РФ от 09.08.2016 № 18-КГ16-80 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Определение Верховного Суда РФ от 31.05.2016 № 18-КГ16-48 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 06.04.2016 по делу № 44Г-172/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Определение Приморского краевого суда от 19.04.2016 по делу № 33-3758/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.08.2016 по делу № 33-13703/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.06.2016 по делу № 33-9110/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 85-КГ15-14 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Определение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края 2а-738/2016 № М-676/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

Апелляционное решение Ростовского областного суда от 03 августа 2016 г. № 33-13271/2016 // Документ опубликован не был (СПС Консультант плюс).

#### Литература

*Абакумов Р.Г., Криволапова В.В.* Обоснование эффективности государственного участия в решении вопросов эффективного развития индивидуального жилищного строительства // Инновационная наука. 2016. № 2-1 (14) С.7-9.

*Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В.* Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. — СПб.: «Гуманистика», 2005. С. 563

*Ганеев Р.Р.* О сущности градостроительного права и его связях с гражданским правом // Евразийский юридический журнал. 2010. № 2 (21). С. 14

*Железнов Д.С.* Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам // Аграрное и земельное право. 2015. № 1. С. 24 - 31.

*Зайнуллина Т. Г.* Проблемы и перспективы малоэтажного жилищного строительства // Пространство экономики. 2013. №4-3 С.105-107.

*Ионов А.Е.* Признаки индивидуального жилищного строительства // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2011. № 12. С. 76.

*Колоскова Н.А.* Понятие индивидуального жилищного строительства // Адвокатская практика. 2009. № 5. С. 12.

*Колоскова Н.А.* Некоторые особенности гражданско-правового регулирования отношений, возникающих в сфере индивидуального

жилищного строительства и строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 1. С. 32.

*Кутырев В.Г., Стеков А.М.* Перспективы индивидуального жилищного строительства в России // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 3 С.821.

*Крымов С.* Где пределы ИЖС? // ЭЖ-Юрист. 2014. № 29. С. 11.

*Пикалова А.А.* Индивидуальное жилищное строительство: анализ понятия и судебная практика // Жилищное право. 2013. № 3. С. 99.

*Пхалагов Т.С.* Гражданско-правовой режим объектов капитального строительства: диссертация ... канд. юр. наук : 12.00.03.Волгоград, 2012. С. 91.

*Репин А.А.* Отечественные и зарубежные практики развития комплексной малоэтажной застройки // ТДР. 2015. № 1 С.12-15.

*Синякова Е.В.* Инновационный сценарий развития рынка индивидуального жилищного строительства // Вестник Кем ГУ. 2015. №1-2 (61) С.229-233.

*Солдатова Л.А., Чигрова Н.В.* Финансовое регулирование развития жилищного строительства // Вестник ОГУ. 2015. № 1 (176) С.101-106.

*Тихомиров М.Ю.* Предоставление земельных участков для строительства: новые правила. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. С. 54.

Свод Правил 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97 // URL: <http://dokipedia.ru/document/5215909>.

Свод Правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 // URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712>.

Свод Правил 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные». Актуализированная редакция СНиП 30.02.2001 // URL: [http://www.nostroy.ru/nostroy\\_archive/nostroy/445870946-SP%2055.13330](http://www.nostroy.ru/nostroy_archive/nostroy/445870946-SP%2055.13330).

Справочник "Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 года", Москва, 2013, с. 235 // URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniyai-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyydoklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>(дата обращения: 01.10.2015 г.).